



永正评估

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：夏子均所属位于遵化市遵化镇水泉居委会海泉路新  
科苑小区 1 栋 2 门 501 室房产处置司法评估报告

委 托 方：河北省唐山市中级人民法院

受 托 方：唐山永正房地产评估有限公司

作 业 日 期：2019 年 7 月 11 日至 2019 年 7 月 26 日

估价报告编号：唐永正报字【2019】第 G075 号

# 目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价的假设和限制条件 .....	4
四、房地产估价结果报告.....	6
五、附件 .....	11

# 致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对夏子均所属位于遵化市遵化镇水泉居委会海泉路新科苑小区1栋2门501室房产于价值时点2019年7月11日的市场价值进行评估。现将估价结果函告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、遵化市遵化镇水泉居委会海泉路新科苑小区1栋2门501室房产市场价值为899110元整（含地下室价值），大写（人民币）：捌拾玖万玖仟壹佰壹拾元整。

房产评估单价6660元/m<sup>2</sup>。

本报告有效期一年，以上内容摘自房地产估价结果报告，与房地产估价结果报告正文具有同等的法律效力。欲了解估价项目的全面情况，请仔细阅读房地产估价报告书全文。

房地产估价机构法人代表：



中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



唐山永正房地产评估有限公司

2019年7月26日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中对事实的陈述是真实、完整和准确的。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参加此次评估的估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。现场勘查对于隐蔽及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行估价、分析和判断，未能提供资料的部分不予揭示。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构内在质量、地基地质的隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。
- 9、本估价报告的估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不适用于其他目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

11、估价报告未经委托方同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

12、本次估价仅为法院司法鉴定提供参考依据。

13、当事人对本报告评估结论有异议时应当自收到报告之日起，10日内提出复议。

14、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：高贵香（注册号：1319970021）

中国注册房地产估价师：范建华（注册号：1320050050）

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设

- 1、委托方提供的资料合法，房地产产权人依法取得房地产。
- 2、估价对象在价值时点的价值为公开市场价格，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性、平等自愿。
- 3、估价时假定估价对象本身具备市场性，无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。
- 4、估价时土地使用权和房产的坐落、用途、面积、结构、建成年代等数据以委托方提供的资料及现场勘查、调查资料为依据。
- 5、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 6、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

#### (二) 背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

#### (三) 未定事项假设

- 1、本估价报告以产权人不存在欠缴营业税及附加、增值税、房产税、土地使用税等税费为假设前提。
- 2、假定评估对象不存在物业费、供暖费、水电气费等相关费用欠缴。

#### (四) 依据不足假设

估价人员、申请执行人与唐山市中级人民法院执行局第四分局主办人于估价基准日对估价对象进行现场勘验，由于被执行人不予配合，致使不能进入估价对象内部进行勘查，依据法释[2018]15号《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第十八条之规定、《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十七条【实地查勘要求】，假定估价对

象室内为一般装修。

## 二、估价的限制条件

- 1、本估价报告仅限于在本估价日的下有效期内正常使用。
- 2、未考虑因战争、地震等自然力和不可抗力对估价对象评估价值的影响。
- 3、未考虑特殊交易方式对估价对象评估价值的影响。
- 4、本估价报告提供的估价对象的价值为本次价值时点的市场价值，价值时点以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质、面积等影响价格的因素发生变化，并对估价对象的价值产生影响时，不能直接使用本估价报告。



# 房地产估价结果报告

唐永正报字 [2019]第 G075 号

## 一、委托方

河北省唐山市中级人民法院

## 二、估价方

唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人：高贵香

机构住所：唐山市路北区北新东道 13 号

估价资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）35 号

联系电话：0315-2858330

## 三、估价对象范围及状况

### （一）估价对象范围

遵化市遵化镇水泉居委会海泉路新科苑小区 1 栋 2 门 501 室房产

### （二）估价对象状况

#### 1、实物状况

建筑物外墙刷灰色、蓝色涂料，单元入口蓝色防盗门并安装楼宇对讲系统，门前水泥地面；楼道地面及楼梯踏步铺深红色地砖，黑色踢脚线，不锈钢楼梯扶手，墙面、顶棚刷白；入户门为蓝色防盗门，塑钢窗。

地下室在-1层，蓝色防盗门，水泥地面，过道墙面、顶棚刷白。

该住宅基础设施完善，达到“七通”通路、通电、供水、排水、通暖气、通燃气及通讯。

房地产估价人员现场勘查确认：估价对象维护状态较好，正常使用。



## 2、权益状况

经房地产估价人员对估价对象产权验证、实物勘查及核实权益状况如下：

《房屋所有权证》证号：遵化房权证遵镇字第 33569 号；房屋所有权人：夏子均；房屋坐落：遵化市新科苑小区 1-2-501；房屋性质：商品住宅；总层数：6 层；建筑面积：135 m<sup>2</sup>；地下室面积：23.5 m<sup>2</sup>；地号：国用（2008）第 280 号；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2008 年 5 月 29 日至 2078 年 4 月 11 日止。

至价值时点，估价对象存在他项权利，《房屋他项权证》证号：遵房他证遵镇字第 000319 号；房屋他项权利人：遵化融合村镇银行股份有限公司；房屋所有权人：夏子均；房屋所有权证号：33569；房屋坐落：遵化市新科苑小区 1-2-501。

## 3、区位状况

唐山市是河北省经济中心，同时也是中国未来发展前景较好的城市之一，遵化市是河北省的一个县级市，由唐山市代管。地处河北省东北部燕山南麓，总面积 1521 平方千米。人口 73.17 万（2013 年）。全市辖 13 个镇、9 个乡、3 个民族乡。市政府驻遵化镇。2013 年，遵化市生产总值完成 5634249 万元。

遵化市素有“畿东第一城”之称。境内有清东陵、古长城 2 处世界文化遗产，4A 级旅游景区万佛园，2A 级旅游景区鹞峰山、上关湖、卧龙山等。

估价对象位于遵化市遵化镇水泉居委会海泉路新科苑小区，水泉北路西侧，北二环东路南侧，附近有交通银行、中国银行、中国农业银行、遵化市第二医院、育德幼儿园等，交通便利，四通八达。

#### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

2019年7月11日

#### 六、价值定义

本次估价采用市场价值标准，即估价结果为估价对象在价值时点的市场客观合理价格。

#### 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国拍卖法》
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291——2015
- 5、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书
- 6、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书
- 7、《房屋所有权证》
- 8、《房屋他项权证》
- 9、《房地产平面图》
- 10、本估价机构掌握的遵化市房地产市场的有关资料
- 11、估价人员实地勘查及市场调查所获取的资料

#### 八、估价原则

本次房地产估价遵循以下估价原则。

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构、房地产估价师站在中立的立场上，独立地评估出估价对象客观的公正的市场价值。

2、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合

法处置等为前提进行估价。

3、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳使用原则：法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

## 九、估价技术路线、方法和过程

### （一）估价技术路线

1、接受委托后，充分认识估价事项、了解估价对象、估价目的、明确价值时点和估价对象的价值内涵；

2、确定估价对象价格形成的过程，拟定估价作业方案；

3、对估价对象进行仔细的实地现场勘测、遵循房地产估价原则、收集估价所需要的数据及资料并经市场调查、专家论证等准备；

4、根据估价目的和所收集、掌握的资料，确定估价的测算过程和需要采用的估价方法；

5、根据估价方法计算，确定估价结果。

### （二）估价方法

根据委托人提出的评估目的，评估人员结合现场勘查情况和目前房地产交易市场的情况，决定选用比较法进行本次评估。

### （三）估价方法的操作步骤

1、经过实地勘查估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

2、对估价对象与可比实例进行各项因素比较，测算估价对象价值。

3、确定估价结果

#### 十、估价结果及其确定的理由

根据估价目的，估价人员在对估价对象的现状、位置、用途、环境、使用年限等影响其价值的因素进行综合考虑，最后确定估价对象夏子均所属位于遵化市遵化镇水泉居委会海泉路新科苑小区1栋2门501室房产市场价值为899110元整（含地下室价值），大写（人民币）：捌拾玖万玖仟壹佰壹拾元整。

房产评估单价 6660 元/㎡。

#### 十一、估价人员

中国注册房地产估价师：高贵香（注册号：1319970021）

中国注册房地产估价师：范建华（注册号：1320050050）

参加人员：高贵香、范建华、张海波、张梦培。

#### 十二、估价作业日期

2019年7月11日至2019年7月26日

#### 十三、估价报告应用的有效期

本次估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起规定为一年。

#### 十四、其他需要说明的问题

1、本评估报告交委托方一式陆份，复印无效。

2、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

唐山永正房地产评估有限公司

2019年7月26日

## 附件：

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、《房屋所有权证》（复印件）
- 4、《房屋他项权证》（复印件）
- 5、《房地产平面图》（复印件）
- 6、估价对象实物照片
- 7、估价对象位置图
- 8、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 9、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 10、中国注册房地产估价师执业资格证书（复印件）

根据《中华人民共和国物权法》，房

屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 13094

房屋所有权人	夏子均		
房屋坐落	遵义市新科苑小区1-2-501		
登记时间	2013年4月21日		
房屋性质	商品房住宅		
规划用途	商品房建设		
房屋状况	总层数	套内建筑面积 (m²)	其他
	6	121.28	住宅
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	国用(2008)第280号	出让	2008年11月29日至 2078年11月11日止

图 记

此房产抵押给遵义市商业银行遵义分行营业部  
 抵押期限：2014.8.1-2018.7.31 逾期罚息按  
 此房产抵押给遵义市商业银行遵义分行营业部  
 2016.2.2-2021.2.1



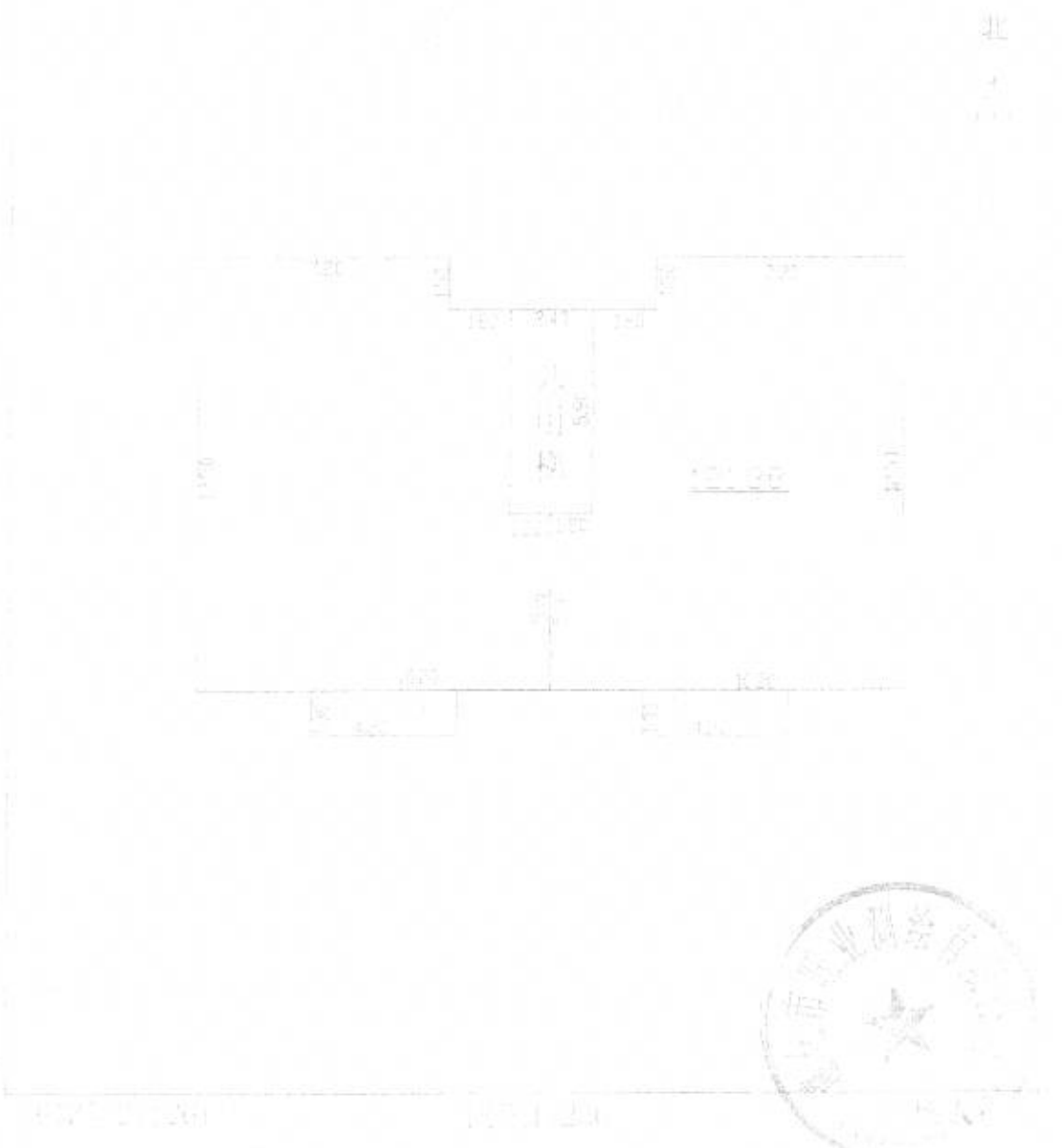




图幅号: 1:100000

注意事项

幢号	层数	1-6	占地面积(㎡)	121.5
用途	用途	住宅	容积率	0.8
名称	复子坊		坐落	遵化市新科苑小区1-2-501
宗地	遵化市新科苑小区1-2-501			



不动产登记机构依法予

发的, 除有证据出

现记簿为准。

不得在本证上登

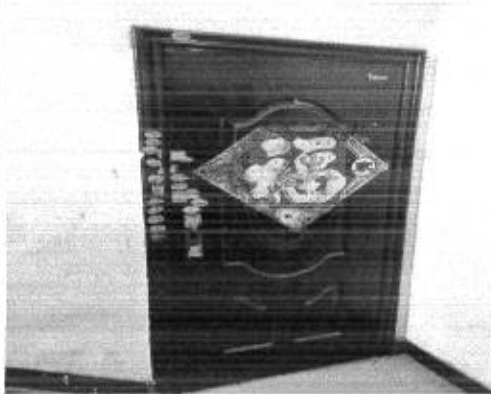
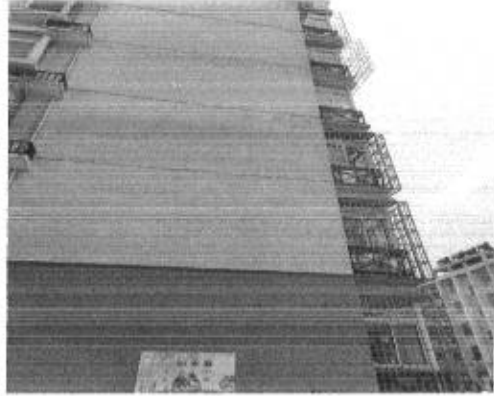
的, 可申请补发

00028566





估价对象实物照片





# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203554489047B

名称 唐山永正房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 唐山路北区北新东道13号  
 法定代表人 高贵香  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2010年05月11日  
 营业期限  
 经营范围 房地产估价及相关业务咨询、土地价格评估（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*\*



登记机关

2018

7 2  
年 月 日

提示: 营业执照每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

[www.hebscztxyxx.gov.cn](http://www.hebscztxyxx.gov.cn)

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISERS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山永正房地产评估有限公司  
法定代表人：高贵香  
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区北新东道13号

统一社会信用代码：91130203554489047B

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)35号

有效期：截至2021年5月15日



发证机关(公章处)

2018年5月16日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00153898

姓名 / Name

高贵香

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202195411220629

注册号 / Registration No.

1319970021

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00153898

姓名 / Name

范建华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197708168717

注册号 / Registration No.

1320050050

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature

